

エンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン(2007年版)

セミナー 質問と回答

平成19年5月23日に開催いたしました、「エンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン(2007年版)におけるセミナー」において寄せられた、質問の回答を掲載いたしております。

なお、類似の質問事項につきましては、まとめた回答としております。

NO	該当講義	質問	回答
1	全体	ER報告において責任が及ばないノンリスクを前提としていますが、国家資格を持ったものが担うことから将来の方向性をどう考えられていますか？	<p>< 結果責任 > 業務委託者に対するレポートの説明責任を負いますが、結果責任や正確性を担保するものではありません。あくまで専門家のオピニオンです。J-REITなどでも業務委託者である投資法人などが自己責任でERを活用した意思決定をすることを前提に、信頼にたるER作成者を選択する努力がなされていると認識します。</p> <p>< 資格 > 調査従事者は建築、設備、電気、地震、環境、土壌汚染等扱う分野が多岐にわたるため、それらを統括する資格は現存しないと同時に備え難いものと考えられます。市場が先行する米国でも該当するものではありません。ただし、日本国の場合、公的資格(一級建築士、技術士など)を有するものが、その資格を表明し業務遂行する場合は建築士法や技術士法に定められた善管注意義務や業務に対する誠実な取り組みが規定されており、その履行義務が生じると考えられます。また、業務遂行において不誠実な行為があればERを作成した会社や技術者は社会的信用を損なうこととなり、結果としてリスクを負うと考えるのが合理的です。</p>
2	建物状況調査	修繕更新費用の明示方法について、一部会社のERにおいて、資本的支出と修繕費に分けて記載している例を見受けますが、分割して明示することが適当と思われるか否か？ 分割して明示する場合、税法との関係及び各社(発注者)ごとに異なる分類規程との整合性はどのように考えるのか？	依頼者の意向及びレポートの目的にも寄りますので、個別にご確認下さい。但し、併記する際は、明確な区分して表記する必要があります。依頼者及びPM会社等の仕訳・区分等により、変化する可能性があるため事前に内容を確認する必要があります。また、甲乙区分・メンテナンス区分等々は、建物毎・テナント毎に異なるため十分な資料確認及び事前の条件設定等が必要となります。
3	建物状況調査	更新費用について、各ER作成会社のデータベースを用いて算出されるとのことですが、ERを発注する側として、その妥当性を検証するに当たり、一円単位では、どの部位に対して費用が算出されているのか、どの程度仕様の単価で見込まれているのか(根拠)情報が不足しているのが現状です(各社のノウハウなので出しにくいのは承知しておりますが)。今回のガイドラインではあまり触れていませんが、このあたりについては作成者との協議で個別の対応とならざるを得ないのでしょうか。再調達価格についても同様に考えます。	<ul style="list-style-type: none"> ・「更新周期」に関しては、BELCAを始めとして、各種の基準及び複数の考え方が存在します。従って、「法定耐用年数」等とは、異なる前提にて、各調査担当者の資料等調査 現地調査 ヒアリング等々及び目視・経年・履歴等の各調査の複合的な判定により個別に算定されます。 ・「更新単価」については、標準的なものは、「建設標準物価」(価版)等により引用・価格算定が可能です。但し、更新工事特有の周辺事由(いわゆる、「取合い工事」「道連れ工事」等々)に関しては、各調査担当者の個別判断に委ねられますので、詳細は、項目毎の確認が必要な場合もあります。 ・「再調達価格」は、各作成者により方式が異なりますので、個別に確認して下さい。(含む、除外項目等)

NO	該当講義	質問	回答
4	遵法性調査	遵法性違反の場合、緊急を要する修繕更新費用には人命、安全に関わる事項を参入すれば良いでしょうか	BELCAのガイドラインでは、緊急修繕は人命、安全に関わる事項が多いですが、必ずしも人命・安全に係わる事項だけとは限りません。人命・安全に係わるもの以外でも遵法性違反(緊急性の高いもの)をあげています。また、遵法性違反を是正する為の是正措置費用が容易に算定できるならば算出するものとしています。設計行為・行政判断・事業主の選択を経て結論の出るものや現実的対策の困難なものなどは項目の指摘のみで費用計上しない場合があります。
5	遵法性調査	建築基準法整備前で、確認済証・検査済証がそもそもない建物、米国領時代の評価や行政の判断についての事例を教えてください。	基準法整備前の物件について依頼された例がありません。
6	遵法性調査	テキストp108(3)その他の調査項目について「バリアフリー新法、各自治体の条例等の遵法性についても調査する」とあるが エンジニアリングレポートで最低限求められる条例は何か 指導要綱も調べるとあるが、条例と違い法律ではないため、そもそも対象にする必要があるのか？(以前外資系企業の法務の方に言われた経緯がある) バリアフリー新法は努力義務に関しては行政との協議事項になるためチェックが困難と考えられる	については、法ではない為対象外との考えもありますが、建物を造る上での事前協議等では、要綱や条例により規制されることが多く、それらの協議あるいは協定締結が確認申請を提出する1条件となっているケースが多くあります。要綱、条例等の約束ごとで建物が存在する訳であり、それらの約束を調査することになります。 努力義務については、協議結果が調査の対象と考えています。
7	遵法性調査	現地調査について、検査済証が発行されている建物だが、現地調査の結果当時の検査漏れで明らかに実態違反であることが確認された場合は是正対象とすべきなのか？(行政のミスに対して、建物所有者が費用負担を負うのはおかしいと以前調査で言われたことがある)	実態違反の場合には、所轄の行政に一般論としてヒアリングし、ERには実態違反の可能性あり、とのコメントになるかと思えます。是正対象となるか否かについては、所轄行政の判断となります。
8	遵法性調査	「6.遵法性違反の是正-1」の記述で【(購入者等)に対し】は「売主」では？	購入者等としているのは、売主を含みます。依頼者は購入者サイドが多いため購入者等としています。
9	遵法性調査	確認済証は確認申請に対する適法を証する証明書であって、検査済証とは異なるのでは？資料及び講義中あいまいな記述が見られる(例:p105中段「ただし、検査済証だけでは 検査済証(×) 確認済証()」)	P105注意1 は検査済証についての記述です。言われる通り確認済証と検査済証とは全く異なるものです。但し、以降の意味は、1枚の検査済証ではその内容が不明であり、検査済証のみでは現地調査時の照合が出来ないことを言っています。
10	遵法性調査	共同住宅の通路緩和に関して、いわゆる「SOHO」をどの程度の使用状況までを「住宅」とみなすのか、一般的な解釈があれば教えてください。	一般的解釈はありません。確認済証の用途が共同住宅であれば通路等の共用部の緩和は受けられる訳ですが、その利用状況によりどこまでを「住宅」と見なすかは、当該の行政あるいは指定確認検査機関の判断によります。

NO	該当講義	質問	回答
11	遵法性調査	(4m超)工作物の独立看板について、確認申請では不燃材料を使用しなければならないため、網入りガラス(内照式)を使用することとなり、実際はアクリルで作って検査済証を取らない例が多く見られます。この点についての一般的な解釈は何かありますか？ERで指摘されますか？	袖看板については、仕上材について不燃材を使うよう必ず指導されますが、ご質問の独立看板については特に不燃材使用の指導はない様です。従って仕上げ材料についての指摘はしていません。場合により不燃材の指導があり、検査済証を取得しないようなケースでは、ER中建築確認等書類一覧の中で工作物検査済証「無」となり、融資先より問題視されることになるかも知れません。尚袖看板の材料の不燃材につきましては、図面での確認以外目視での判断は困難と思われま
12	遵法性調査	不適合の可能性があり、是正する場合、是正確認レポートはERと別のレポートとなるのでしょうか	依頼者の意向により、同一ERにて是正日時、是正内容を記し、追加修正による発行日を追加することになる場合、もしくは既に作成したERとは別冊のERあるいは添付資料として発行する場合があります。
13	遵法性調査	ホテル等で旅館業法も対象でしょうか？ハード的な面での遵法性ではなく、運営面の遵法性にも及びますか？	調査範囲は、建築基準法関係や消防法の範囲であり、運営面での遵法性までは調査の対象範囲外です。ただし、旅館業法に該当する場合は、営業の許可書の有無を確認する程度のことはあります。
14	遵法性調査	p115に「検査済証の内容が正しいかどうかを特定行政庁に代わって調査するものではない」と書いてあるが、確認図書と現況は合っているが、遵法性が取れていない場合は指摘はしないのでしょうか？	遵法性違反の可能性がある場合には、ERには「確認申請図と現況はあっているが、遵法性違反の可能性あり」とのコメントになるかと思えます。
15	遵法性調査	具体的な話になりますが、竣工図以降で間仕切り・戸位置等の変化について目視で確認できた場合、遵法性に係る問題がない限りER上には記載する必要はないというのが、今回のGLでの見解ということでしょうか？	間仕切り、戸の位置等が変更されている場合、その変更図を資料として受領し図面上も問題ないと判断できればERには記載の必要はないか若しくは、変更されているが、遵法性上問題はないとのコメントになるかと思えます。
16	遵法性調査	講義の中で、条例・要綱等の調査範囲を「可能な限り調査」としていますが、条例・要綱等については建築基準法関係規定としていないケースや法的拘束力が無いものが多々見受けられます。私見としては、ERの調査範囲では建築基準法関係規定について調査されるべきであって、関係規定に含まれない条例・要綱等については、委託者と受託者の合意の仲で調査範囲を定められるべきだと考えます。 また、誰かは定かではございませんが、『今回のガイドラインの改訂はER作成者が守るべき最低限の取り決めをまとめた』というようなことをおっしゃりましたが、法的拘束力が無いものがある条例や要綱等についての調査範囲が「可能な限り」とは、ガイドラインの趣旨に反すると思われま	法ではない為対象外との考えもありますが、建物を造る上での事前協議等では、要綱や条例により規制されることが多く、それらの協議あるいは協定締結が確認申請を提出する1条件となっているケースが多くあります。要綱、条例等の約束ごとで建物が存在する訳であり、それらの約束を調査することが必要と思われま

NO	該当講義	質問	回答
17	建物環境リスク	<p>作成に当たりアスベストの評価について、吹きつけアスベストの評価のみとなっていると感じました。</p> <p>以前ファンド関係にて、レベル2のケイ酸カルシウム2種の取り扱いにて、取引上東京都にては解体・改修の際の取り扱いがレベル1としての環境設備の設置、廃棄処分も廃石綿としての処理等があり、吹きつけアスベストに限定していいのかが疑問です。</p> <p>又建築基準法の改正により含有のある建材の使用が禁止されているため、増築等の吹きつけアスベスト、アスベスト含有ロックウールの処置にては限定していますが全体としては既存不適格に成ると思われま。成形版にても含有は記載が必要と考えますがいかがでしょうか。評価基準等をお教えます。</p>	<p>ガイドラインの解説(P.133)ではわかりづらくなっておりませんが、成形板等については劣化や損傷等が調査時に発見し、飛散状態であれば記載することになります。飛散したアスベストを人が吸引する環境にあるか否かが、評価を行なう際の主眼点だからです。</p> <p>確かに、成形材にアスベストが含有していれば、建築基準法での既存不適格になると見込まれます。この既存不適格の記載の必要性については遵法性の範囲であるため、建物環境リスクでは既存不適格の取り扱いについてのご回答は控えさせていただきます。</p> <p>ただ、建物を継続使用した場合、飛散の可能性がないものは特に表明しなくて良いものとしております。解体・改修を考慮した調査においては調査対象となりますので、ガイドラインに準じて記載される場合は、P.138の様に「建物解体・改修時の問題に対する調査」として報告書にご記載下さい。但し、関連規基準については、自助努力にて勉強されることをお奨めいたします。</p>
18	建物環境リスク	<p>環境評価項目が15項目である、根拠は何でしょうか？又、証券化との関連について教えてください。</p>	<p>人体への影響に関して評価を行なう建物環境評価項目の中で、日本の基規準や慣例に則し、不動産を証券化する局面で多くの建築物(規模や用途を考慮)が該当すると考えられる15項目を、標準の項目として取りまとめております。</p> <p>また、建物・地域等の固有特性の項目は、その他の項目として付加する形式により、エンジニアとして考えられる全ての項目をカバー出来ると考えております。</p>
19	建物環境リスク	<p>人体への影響等を考慮するとダイオキシンや環境ホルモン等も考えられると思われませんか。これらの扱いについては何でしょうか？</p>	<p>現在では評価項目としておりません。</p> <p>建物環境リスクにおいて、特定施設に係る排出ガスの濃度の資料を基に建物環境でリスク評価しても良い項目でありますので、業務委託者からのスコープにより要望されれば対象とすることになります。なお、土壌汚染リスクでは、焼却炉の設置や焼却灰の埋立等によるダイオキシン類の影響も評価対象となっております。</p>
20	建物環境リスク	<p>1年ほど使用していない建物は設備機器、給排水等全ての機器を動作させて確認すべきでしょうか</p>	<p>(建物管理者のお立場からのご質問と受け止め、回答いたします)</p> <p>フェーズ 建物環境調査の事前に、全ての機器の機能点検をお奨めします。</p> <p>建物衛生法の特定建築物で空気環境、水質等が基準値を超えることがないか、機器が正常に機能し適性であるかなどが不明である場合は適正な評価が出来ません。</p> <p>また、不使用の期間における届出書類の有無により、評価が変わりますのでご注意ください。</p>
21	建物環境リスク	<p>フローの最初の段階で「アスベスト含有の可能性のある吹き付け材」の有無において「*1 提供資料、及び目視判断にて判断」とありますが、このステップで「無」と判断するためには、以前のように「1984年以降であるから明らか」といった材料では、不足であるという認識でよいでしょうか。「施工者による、不使用記録や場合によっては定性分析結果」が必要でしょうか。</p>	<p>年代のみでは評価するには情報不足です。</p> <p>現在においては建築基準法、労働安全衛生法(石綿障害予防規則)で、アスベストが含有するとされている0.1重量%を超えているか否か判別する必要性が有り、製品情報(メーカー、製品名、製造年)や不含証明書等を業務委託者から入手し判断する方法があります。</p> <p>また、「施工者による、不使用記録や場合によっては定性分析結果」にてご判断されるのも確かな方法です。但し、「不使用記録」に記載されている内容の是非や、「定性分析」の分析精度が満足できる方法であるか、精査する必要があります。</p>

NO	該当講義	質問	回答
22	土壌汚染リスク	RECの例を教えてください。	<p>使用履歴のある有害物質や石油製品等が、現時点で漏洩している状態にある、過去に漏洩した履歴がある、あるいは将来において漏洩が発生することが十分に懸念され、土壌や地下水に影響を引き起こすような状況があればその事実をRECと判断します。</p> <p>たとえば、現地調査で、有害物質が漏れている状態を確認したとき、過去に地下タンクが漏洩事故を起こし、なんら対策が行われていないことを示す情報がえられたときには、RECとなる可能性があります。ただし、漏洩の事実があっても、影響が軽微なものは、評価者の判断によって、RECとならない場合もあります。</p> <p>なお、自然的要因による砒素等の影響を受けた土壌は、現地で有害物質が漏洩することによって発生したわけではなく、また、土壌汚染対策法等における土壌汚染とはならないため、基本的にはRECに該当しません。</p> <p>今後、RECに関する知見は広がっていくと期待しています。</p>
23	土壌汚染リスク	RECレベルnなど、RECに段階を設けることは有効ではありませんか？	<p>明らかにRECと判断できるものは「REC」です。また、明らかにRECではないものは、RECではありません。その中間にあたるもの、例えば、評価者の経験によれば、重大な土壌汚染が発生している可能性が高いと考えられるものの、決め手となる情報が欠けているような場合は、その旨を報告書に説明します。</p> <p>アメリカのフェーズスタンダードではRECの中にレベルを設けておらず、実務でも、「REC」あるいは「RECではない」、そして、状況から判断してRECと考えられるもの、の3つに分けられる程度だと考えられますので、レベル分けをしなくてもよいと思います。</p>
24	土壌汚染リスク	「土壌汚染が存在する可能性は低いが否定できない」という表現では、フェーズへ進むべきか否か判断できません。フェーズ実施の判断について、フェーズで示すことはできませんか？	<p>「REC」がER報告書で指摘され、その影響を具体的に量るデータがない場合には、フェーズを実施したほうがよいと考えます。</p>
25	土壌汚染リスク	建設中の場合、発電機の油や吹付塗料が地面にこぼれる場合があるが、これはRECですか。	<p>こぼれた油の量が微量である場合はRECとするまでもないと考えられます。もちろん、こぼれた油やそれによって汚れてしまった土が回収されていれば、RECにはなりません。こぼれたまま放置され、それが地下水に影響を及ぼしたり、行政が何らかの措置を求めたりするような状況であれば、RECとなります。いずれにしても、こぼれた事実があれば、ER作成者は、それに対してどのような判断を行ったかをER報告書に記述する必要があります。</p>
26	地震リスク	90%ileとは何の不確実性について、どんな分布を考えるのか？	<p>損失予測の結果得られる予想損失率(額)には大小の予測誤差、すなわち不確実性が含まれています。想定地震に関わる不確実性(地震発生メカニズム、震源位置、地震の規模、発生確率など)や想定地震による対象物の損失予測過程に関わる不確実性(加速度距離減衰、地盤の増幅度特性、液状化の発生、建物の脆弱性評価、等々)が予測誤差の要因として挙げられます。一般に、想定地震による損失予測の一切の過程に関わる不確実性によるもので、分布が用いられています。</p>

NO	該当講義	質問	回答
27	地震リスク	<p>損傷率とは「物的なもの」又は、「経済的なもの」か？</p>	<p>建物が被害を受けることで生じる実損を表すもので、物的なものです。</p>
28	地震リスク	<p>PML評価において、今後は営業損失も同時算定することがER業界ルールとなりますか？（金融庁は当然営業損失も考慮すべきとの考え方にたっています）</p>	<p>BCP(事業継続計画)にも用いられる営業損失算定は基本的にメニュー外です。ただし、事業中断日数など部分的なものがオプションとして実施される場合があります。</p>
29	地震リスク	<p>PML算定において、隣接建物の影響もあわせ検討することは可能ですか？（隣り倒壊した場合の影響）</p>	<p>技術的には、不可能ではないと考えられます。しかし、現状の調査では、隣接する建物の耐震性能（建築図面等の入手が不可能）を予測する事は困難であると考えられます。</p>
30	地震リスク	<p>現段階において、PMLの算出方法は各社ごとに違うということですが、今後もあえて統一されることはないという認識でよいのでしょうか</p>	<p>PML算出過程には、各社独自の膨大なデータの構築と種々の技術的な仮定や手法が含まれており、それらを統一することは、現状難しいと考えています。また、統一する事により技術的な進歩の妨げや単なる結果として扱われる可能性があると考えています。将来的には、技術の進歩等により精度を向上させた分析手法などが開発されれば統一と言う事も考えられるのではと思われます。</p>